

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Porin Winnovan yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Porin Winnovan (y-tunnus 2787242-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot. Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva



olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Porissa sähköisen allekirjoituksen päiväyksiin

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö

sähköinen allekirjoitus

Heidi Puputti
KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Heidi Sarita Anneli Puputti

74487410-263d-497d-b05a-105d582c5bdd - 2024-03-19 13:27:54 UTC +02:00

BankID / MobileID - 7a86c156-5bb0-4285-8637-98b4bba18bdc - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Tilinpäätös

1.1.2023 - 31.12.2023

Kiinteistö Oy Porin Winnova

Osoite:
c/o Porin YH-Asunnot Oy Annankatu 8

Y-tunnus: 2787242-3

Säilytysaika 31.12.2033 asti.

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Sisällysluettelo:

- Tase
- Tuloslaskelma
- Liitetiedot
- Luettelo käytetyistä tilikirjoista
- Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset
- Tilintarkastusmerkintä

Tase

	31.12.2023	31.12.2022
TASE		
Vastavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	48 339,20	48 339,20
Liittymismaksut	26 732,90	156 303,90
Rakennukset ja rakennelmat		
Asuin- ja toimistorakennukset	36 061 962,55	37 619 202,16
Rakennuksen koneet ja laitteet	184 945,47	206 990,57
Rakennukset yhteensä	36 246 908,02	37 826 192,73
Koneet ja kalusto	501 744,22	669 002,26
Muut aineelliset hyödykkeet	228 487,47	263 063,67
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	7 445,59	7 445,59
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	37 059 657,40	38 970 347,35
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	100,00	100,00
Muut saamiset	129 571,00	0,00
Sijoitukset yhteensä	129 671,00	100,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	37 189 328,40	38 970 447,35
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	31 875,07	101 935,42
Myyntisaamiset	193 297,49	22 706,82
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 853 942,42	2 916 076,29
Muut saamiset	79,78	95,97
Siirtosaamiset	61 396,70	36 528,41
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	7 140 591,46	3 077 342,91
Saamiset yhteensä	7 140 591,46	3 077 342,91
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	2 200 000,00	0,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	2 200 000,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	43 651,08	5 721 780,22
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	9 384 242,54	8 799 123,13
Vastavaa yhteensä	46 573 570,94	47 769 570,48
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Muut rahastot yhteensä	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-6 594 632,79	-6 297 827,71
Tilikauden voitto/tappio	-433 726,41	-240 829,17
Oma pääoma yhteensä	16 530 102,76	17 019 805,08

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	28 798 623,63	29 523 109,42
Pitkäaikaiset velat yhteensä	28 798 623,63	29 523 109,42
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	804 867,63	893 178,72
Saadut ennakot	35 712,00	0,00
Ostovelat	139 963,65	140 072,96
Muut velat	65 750,16	20 410,91
Siirtovelat	198 551,11	172 993,39
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 244 844,55	1 226 655,98
Vieras pääoma yhteensä	30 043 468,18	30 749 765,40
Vastattava yhteensä	46 573 570,94	47 769 570,48

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Tuloslaskelma

	1/2023 - 12/2023	1/2022 - 12/2022
TULOSLASKELMA		
LIKEVAIHTO		
Vuokrat	4 191 885,70	3 755 795,81
LIKEVAIHTO YHTEENSÄ	4 191 885,70	3 755 795,81
Muut kiinteistön tuotot	115 577,61	306 907,65
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-18 169,15	-15 640,00
Eläkekulut	-1 272,15	0,00
Muut henkilösivukulut	-325,09	-162,02
Henkilöstökulut yhteensä	-19 766,39	-15 802,02
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 765 088,85	-1 894 050,63
Poistot yhteensä	-1 765 088,85	-1 894 050,63
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-112 412,77	-107 175,27
Käyttö ja huolto	-396 710,49	-333 405,26
Ulkoalueiden huolto	-5 110,00	-3 250,00
Siivous	-2 302,97	-1 398,88
Lämmitys	-145 098,00	-138 781,61
Vesi ja jätevesi	-21 360,11	-31 838,45
Sähkö ja kaasu	-36 744,60	-26 551,54
Jätehuolto	-3 418,40	-7 573,42
Vahinkovakuutukset	-43 825,46	-39 976,11
Vuokrat ja vastikkeet	-339 513,95	-233 895,66
Kiinteistövero	-499 229,16	-524 722,72
Korjaukset	-315 786,93	-533 657,09
Muut hoitokulut	-22 604,27	-219 919,91
Kiinteistön muut hoitokulut yhteensä	-1 944 117,11	-2 202 145,92
Muut kulut yhteensä	-1 944 117,11	-2 202 145,92
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	578 490,96	-49 295,11
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	124 205,50	4 590,78
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 136 287,87	-196 124,84
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 012 082,37	-191 534,06
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-433 591,41	-240 829,17
Muut välittömät verot	-135,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	-433 726,41	-240 829,17

LIITETIEDOT

Yhtiö on Porin kaupungin 100 %:sti omistama tytäryhtiö.

Tilinpäätös on laadittu valtioneuvoston asetuksen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksistä esitettävistä tiedoista säädettyjen 2 ja 3 lukujen pienyrityssäännöstöä noudattaen.

Professorintie 5 C rakennusvaihe 1 on valmistunut vuoden 2023 aikana ja loppuselvitys tehdään vuoden 2024 alussa.

Vuosien 2022 ja 2023 taseen luvut eivät ole vertailukelpoiset liittymismaksujen osalta. Palautuskelpoiset liittymät on siirretty ryhmään sijoitukset/muut saamiset.

Käyttöomaisuuden arvostus ja poistot

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoona vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Oma pääoma

	2023	2022
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	€ 2 500,00	€ 2 500,00
SVOP rahasto	23 555 961,96	23 555 961,96
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-6 538 656,88	-6 245 904,59
Edellisen tilikausien voittovaroihin kirjattu	-55 975,91	-51 923,12
Tilikauden voitto/tappio	-433 726,41	-240 829,17
Vapaa pääoma yhteensä	€ 16 527 602,76	€ 17 017 305,08
Oma pääoma yhteensä	€ 16 530 102,76	€ 17 019 805,08
Yhtiön jakokelpoiset varat	€ 16 527 602,76	€ 17 017 305,08

Lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokulut 50.701,72 € Länsirannikon Koulutus Oy:lle vuosilta 2021 ja 2022 on kirjattu yhtiön omaan pääomaan edellisten tilikausien voitto/tappio tilille.

JK-Trading Oy Konkurssipesälle on maksettu 5.274,19 € laskusta vuodelta 2022 on kirjattu yhtiö omaan pääomaan edellisten vuosien voitto/tappio tilille

VUOSIVOITON KÄYTTÄMINEN

Tilikaudella syntyi tappiota 433.726,41 €. Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa ja tilikauden tappio jätetään yhtiön omaan pääomaan.

PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat

LTT 1 € 25 532 183,36

Vakuudet: LTT 1a

Vakuuslaji	Vakuus	Kenen puolesta
Kiinteistökiinnitykset	28 303 448,26	omasta puolesta

Muut taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Arvolisäverovastuu	LTT 2		
Tarkastusvastuu		31.12.	2 850 880,56

Leasing-vastuut LTT 3

SEB-Leasing	2024	226 001,97
	2025-	3 537 233,04

Leasingsopimus nro 661241 on väliaikaisvuokrakaudella ja sen arvon on EUR 17.000.000,00 (alv 0%)
 Väliaikaisvuokrakaudella 31.12.2023 mennessä maksettujen ennakkomaksujen ja muiden maksujen määrä on EUR 16.171.966,19 (alv 0%)

Pääomalainat LTT 4

Pääomalainojen ehdot	à	9 000,00	18 000,00
----------------------	---	----------	-----------

Pääomalainat ovat korottomia. Lainat maksetaan takaisin sikäli, kun velallisyhtiöön on tuloutunut asianomaisesta kiinteistöyhtiöstä pääomalainan takaisinmaksamiseen käytettävissä olevaa vapaata pääomaa.

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Omistuksen pysyvyydestä Leasingyhtiö edellyttää, että: Porin kaupunki omistaa ja hallitsee yli 50 % asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta ja suomalaiset kunnat omistajat ja hallitsevat suoraan tai välillisesti 100 % asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Yhtiön osakkeet

Yhtiöllä on 3100 osaketta. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 2023

- Tilinpäätös
- Tase-erittelyt, tilinpäätöksen liitteenä
- Vastikereskontra kuukausittain tilikaudella
- Ostoreskontra kuukausittain tilikaudella
- Palkkakirjanpito kuukausittain tilikaudella
- Pääkirja tilikaudelta

Luettelo tositelajeista, säilytystavoista ja niiden välisestä yhteydestä:

Alkusaldo - AL

Tiliote - TI

Muistiotosite - MU

Ostoreskontran maksut - OM

Ostolaskut - OL

Liitetietositteet - LT

Kaikki aineisto säilytetään sähköisessä muodossa varmuuskopioineen.

Ostolaskut siirretään sähköisestä laskujen kierrätyksestä kirjanpitoon ja niiden maksut kirjataan tiliotteelta kirjanpitoon.

Tiliotteet tiliöidään kirjanpitoon tiliotetositteella kuukausittain.

Muistiotositteet kirjatataan kirjanpitoon käsin.

Palkat ja palkkiot siirretään kirjanpitoon laskentakuukautena ja ajetaan maksuun välitiliä käyttäen.

Vuokrareskontran tavoitteet ajetaan kirjanpitoon kuukausittain, suoritukset pankin viiteaineistosta välitiliä käyttäen kuukausittain, viitteettömät suoritukset kirjataan käsin tiliotteelta vuokrareskontraan.

Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan allekirjoitukset tilinpäätökseen:

Porissa . päivänä . kuuta 2024

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Maarit Lepomäki, puheenjohtaja

Sari Nyberg-Tuominen

Pasi Rainiola

Toni Tuomi

Riku-Petteri Vainio

Anniina Dunder, toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Porissa . päivänä . kuuta 2024

BDO Oy

Heidi Puputti, KHT

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

ANNIINA PETRA MARIA DUNDER

KOy Porin Winnova, FI27872423, Annankatu 8, 28100, Pori

112af01b-4a06-4699-8cde-3732e1ca5fc2 - 2024-03-18 08:57:22 UTC +02:00

BankID / MobileID - 1a52d702-a4d7-451a-a208-b9aa130502e9 - FI

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

MAARIT LEPOMÄKI

bd1c6eae-35e3-4aa3-a071-ac8b29b0c482 - 2024-03-18 18:31:35 UTC +02:00

BankID / MobileID - fb08af0d-d79d-4020-854f-5191e73e275c - FI

TONI VALTTERI TUOMI

269a1226-bec9-4687-ae2d-f28e3cb21b30 - 2024-03-18 19:49:31 UTC +02:00

BankID / MobileID - 3f4fcc79-ecb2-4088-86a0-e5b3b438bc4e - FI

SARI ANNIKKI NYBERG-TUOMINEN

8d6236a5-17a6-4bb5-a9e6-d858c983771a - 2024-03-19 09:44:25 UTC +02:00

BankID / MobileID - 1de0cd0e-f3b8-49d8-b87f-25ca818f7592 - FI

RIKU-PETTERI NIKLAS VAINIO

80e5ae20-b1d9-4fa6-8198-d5b588ba944a - 2024-03-19 12:04:19 UTC +02:00

BankID / MobileID - 58fb4440-c81c-43d6-9706-a16feffbe619 - FI

PASI RAINIOLA

bae8e806-5993-4f12-8685-0300ee24e6db - 2024-03-19 12:17:19 UTC +02:00

BankID / MobileID - dbf02d31-3ae2-408d-b8b0-710b95f38c29 - FI

Heidi Sarita Anneli Puputti

57e6ada0-319a-4634-a03a-d2cb84153386 - 2024-03-19 13:27:54 UTC +02:00

BankID / MobileID - 7a86c156-5bb0-4285-8637-98b4bba18bdc - FI

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende